

# Tilstandsrapport

📍 Nordlandsveien 25 , 3531 KROKKLEIVA

📖 HOLE kommune

# gnr. 236, bnr. 146

Sum areal alle bygg: BRA: 203 m<sup>2</sup> BRA-i: 160 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22672-1016

Referansenummer: YB1451

Autorisert foretak: BÆRUM TAKST OG EIENDOM AS



Bærum Takst og Eiendom

# BMTF

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

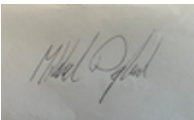
# Bærum Takst og Eiendom AS

Bærum Takst og Eiendom er en liten takstbedrift i Bærum. Vi tar oppdrag i Oslo, Asker, Bærum og Drammen, men jobber også utover disse områdene.

Hovedsaklig jobber vi med tilstandsrapporter og skadetaksering, samt rådgivning som byggsakkyndig.

 Bærum Takst og Eiendom

## Rapportansvarlig




Mikkel Degland

Uavhengig Takstingeniør

mikkel@btakst-eiendom.no

936 24 183

 Bærum Takst og Eiendom

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## BELIGGENHET:

Eiendom beliggende boligområde med spredt bebyggelse i landlige omgivelser på Neslandet med flott utsikt til Tyrifjorden. Kort kjørevei til 18 hulls golfbane på Storøya. Ca 10 minutter kjøring til Sundvollen med bensinstasjon, dagligvare og hotell m/spa. Flotte tur- og friluftsmuligheter på Krogsbogen, ca 20 minutter kjørevei fra eiendommen.

## ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:

Enebolig fra 1965 med underetasje og 1. etasje. Normal slitasje for alderen og flere oppgraderinger (drenering 2012, bad 2009/2014, varmepumpe 2011/13 osv.). Oppført med murt grunnmur av sementblokker og støpt gulv på grunn for kjeller. Yttervegger som murkonstruksjon med lettporebetong (ytong) i pusset og malt utførelse. Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner og stål takrenner m/nedløp og beslag. Boligen er ikke i «ny» stand, men kan bli en god familiebolig med planlagt vedlikehold.

## BEBYGGELSEN:

Bolig med primærareal på 160 m<sup>2</sup> over 1. etasje og kjeller. Terrasse mot syd og veranda mot vest. Isolert garasje med to biloppstillingsplasser.

## STANDARD:

Boligen fremstår med normal standard og grei planløsning. Oppvarming består av vedfyring og strøm der hovedoppvarming er via vannbåren varme.

## OM TOMTEN:

Eiet tomt på ca 1330 m<sup>2</sup>. Opparbeidet med gruslagt gårdsplass, samt stor hage med plen, blomsterbed og diverse beplantning. Fine uteområder. I hage står det også en enkel redskapsbod på ca ca 5 m<sup>2</sup>. Bak garasje er det satt opp et tak for oppbevaring av utemøbler. Gode solforhold og fin utsikt.

## OPPVARMING:

Vedfyring.  
Vannbåren varme (strøm).  
Luft-til-vann varmepumpe m/gulvvarme.  
Varme i alle gulv med unntak av vaskerom. Bad i 1. etasje har i tillegg elektriske varmekabler.

## ROMHØYDER:

Etasje 1: Målt 2,30 m, men vil kunne variere.  
Underetasje: Målt 2,13 og 2,24 m, men vil kunne variere.

## Enebolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tak som saltakkonstruksjon i tre, tekket med metall takplater m/taksteinimitasjoner fra ukjent år.  
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Taknedløp er nyere.  
Yttervegger som murkonstruksjon i lettporebetong (ytong), malt og pusset utvendig.  
Øvre del av gavlvegger kledd med liggende kledning.

Saltak av trekonstruksjoner tekket med stålpanner, visuelt undersøkt fra bakkeplan.

Kaldtloft med adkomst fra stige i 1.etg.

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1988, der isolerglass for ett åpningsvindu og ett fastkarmvindu er skiftet. Isolerglass for disse vinduene er fra 2011 og 2012. Vindu på kjøkken fra 1980.

I kjeller er det trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 og 2016.

Ytterdør for 1. etasje i treverk med profilert utførelse utvendig.

Terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1987.

Ytterdør til kjeller i trevirke med profilert utførelse utvendig.

Eldre panelt ytterdør til vindfang utenfor kjeller.

Overbygget inngangsparti med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er innfester i yttervegg og fundamentert på tresøyle til støpt fundament i grunn. Tretrapp til terreng. Rekkverk i malt utførelse.

Delvis overbygget veranda med støpt dekke utkraget fra etasjeskiller, understøttet med søyler og vegger for vindfang i kjeller til terreng. Rekkverk i malt utførelse. På dekke er det lagt plastfliser. Tekking opplyses å være av sveisemembran fra 2009 fra tidligere salgsoppgave.

Terrasse m/paviljong med spaltegulv av terrassebord (rillet) på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert med støpte søylefundamenter i grunn. Levegg og rekkverk i malt utførelse. Fastmontert paviljong. Utekjøkken med kum og benkebeslag i kum, samt blandedbatteri som tilkobles hageslange.

Terrasseplattning i hage med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på grunn.  
Utvendige trapper av trevirke.

### INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater hovedsakelig preget av: Gulv: Fliser. Parkett. Laminat. Vegger: Malte glatte flater. Malt puss/mur/betong. Panelplater.

Himlinger: Malte glatte flater. Panel. Formpresset panel m/trestruktur.

Etasjeskiller i ytong. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje.

Ett-løps teglsteinspipe med pipeforny (keramisk innerrør med ukjent alder).

I stue er det peisovn m/glass i dør og skiferhelle på gulv.

I kjellerstue er det peisovn m/glass i dør og stålplate på gulv.

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. I hobbyrom er det gipsplater direkte på mur. I kjellerstue og soverom er det innforet vegg i trevirke.

Det registreres tilfuftsventiler i yttervegg.

Støpt trapp til kjeller med laminat på inn- og opptrinn.

Formpressede profilerte innerdører for 1. etasje.

Formpressede glatte innerdører for kjeller med massiv kerne med unntak av dør til vaskeromsom er lettdør.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Bad

Bad fra 2009/2010. Utført av fagmann for sveisemembran, elektro som vernetjeneste, ellers egeninnsats i følge beskrivelser fra tidligere salgsoppgave.

Fliser på vegger og malte overflater for himling.

Fliser på gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler(uten føler) og vannbåren gulvvarme. Sensor for automatisk vannstoppsystem på gulv ved siden av servantinnredning.

Plastsluk med klemring og deler av banemembran synlig klemt mot sluk.

Utstyrt med servantinnredning m/heldekkende servanttopp, speilskap m/tilhørende belysning, vegghengt høyskap, vegghengt klosett og dusjhjørne m/dusjopplegg på vegg og svingbare glassdører.

Utstyrt med elektrisk avtrekksvifte og tilluft i dørbled.

## Vaskerom

Vaskerom enkelt pusset opp med egeninnsats. Ikke oppført som våtrom etter dagens krav.

Baderomsplater og malte pussede flater for vegger. Malt pusset himling.

Fliser på gulv. Ingen oppvarming.

Plastsluk med klemring og ingen synlig mansjett klemt mot sluk.

Synlig smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyrt med vaskeromsinnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt stål kum. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og diverse tekniske installasjoner.

## Bad

Bad fra 2014. Utført med firma for flislegging, ellers egeninnsats i følge tidligere beskrivelser om eiendommen.

Fliser på vegger og panel for himling.

Fliser på gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

Plastsluk med klemring og ingen synlig mansjett klemt mot sluk.

Synlig smøremembran med ukjent utførelse.

Utstyrt med servantinnredning m/servanttopp, speil m/integrert belysning, romslig badekar, vegghengt klosett og dusjhjørne m/dusjopplegg på vegg.

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt stål 1 1/2 kum.

Utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjon platetopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin. Nisje for dobbel kjøleskap/fryseskap.

Automatisk lekkasjevarsler er montert under oppvaskkum.

Kjøkkennetilatør med utkast på yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig plast hovedvannledning fra borebrønn til trykktank på vaskerom med stoppekran, reduksjonsventil, avherdingsanlegg, enkelt rensefilter og akkumulatortank.

Synlige vannføringer i plast, rør-i-rør med vannfordelingskap. Nytt fra 2009 og utover.

Synlige avløpsrør i: Plast. Nytt fra 2009 og utover.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv

lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Luft-til-vann varmepumpe fra 2011 montert i 2012/2013, der innerdel er plassert på vaskerom. Anlegget er installert av tidligere eier som var VVSfagmann i følge tidligere salgsoppgave.

Varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg. Ca. 300 liter.

Vannbåren gulvvarme med åpne forgreninger i nisje på vaskerom.

Shuntautomatikk for kurser med fjernstyring fra termostater.

Hovedsikringskap med 3-fas overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer for kurser. Strømmåler med fjernavlesning.

Sikringskap for kjeller/underetasje med automatsikringer for kurser Skjult og åpent elektrisk anlegg.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette.

Eiendommen ligger innenfor et område med leirmasser med grunn av sandstein i følge NGU. Kvikkleire risikoklasse 0 i følge NVE.

Mulighet for marin leire.

Grunnmursplast som utvendig fuksikring, synlig enkelte steder.

Drenering ble fornyet i 2012 i følge tidligere salgsoppgaver.

Murt grunnmur av sementblokker, opplyst i tidligere takst.

Flat/skrånende tomt.

Tomten er opparbeidet med stenbelagt innkjørsel ved entré og terrasse i hagen over plen.

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet privat borebrønn og privat slamavskiller med spredegrøfter.

Vann- og avløpsledninger er skifter i regi av tidligere eiere.

Slamavskiller med spredegrøfter/infiltrasjon. Alder er ikke kjent, men anlegg er av eldre dato.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Innvendige og utvendige trapper mangler tilfredsstillende rekkverk og håndløpere.

Veranda mangler tilfredsstillende høyde på rekkverk.

Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon for radonmålinger.

Grunnet alder på bygget vil det kunne forekomme spor av asbest i skjulte materialer / konstruksjoner.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Eiendommen ligger innenfor et område med leirmasser med grunn av leirskifer i følge NGU. Mulighet for marin leire.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning for etasje 1. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillende ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold. Dette gir en usikkerhet. Kjøper anbefales å kontakte Hole kommune og/eller selger for å avklare før overtakelse.

Det er fremlagt originale tegninger av underetasjen. Der fremkommer det at rom i kjeller er brukt som vaskerom og tidligere vaskerom er brukt som bad, samt at deler av gang ved trapp var brukt som fyrrom tidligere.

### Redskapsbod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger ikke godkjente tegninger av boden.

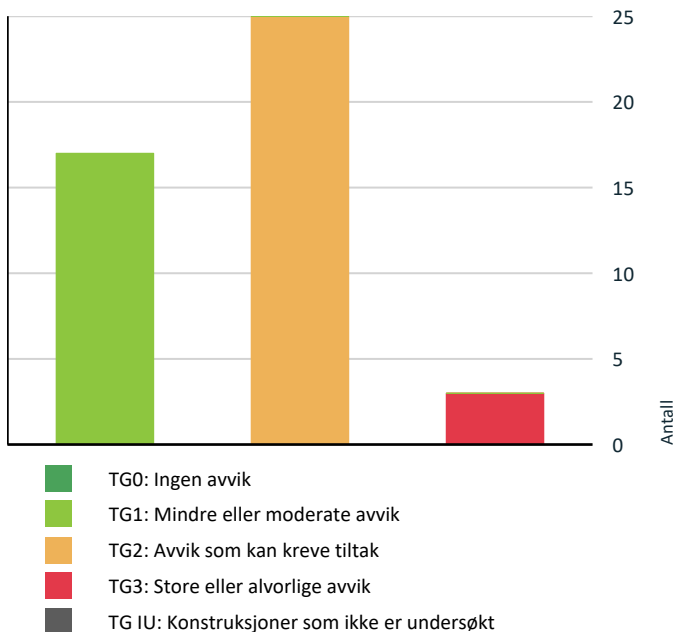
### Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger av garasjen, som stemmer med dagens bruk. Tegningene er datert 12.04.2017. (Igland Garasjen)

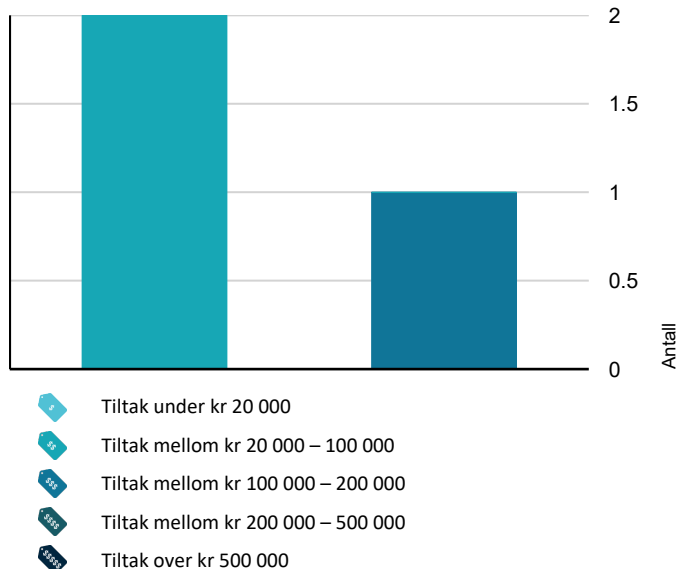
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Dette er et enebolig fra 1965 med normal slitasje og flere oppgraderinger de siste årene. For nærmere beskrivelser se informasjon under konstruksjoner.

Boligen ble kontrollert på dagtid. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, deler av rommene var fylt med utstyr og inventar som begrenser inspeksjonsmulighetene på befaringstidspunktet. Større møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Befaring og tilstandsrapporten baserer seg på overfladiske observasjoner (nivå 1) og enkelte destruktive inngrep (hulltagning) blir foretatt hvis det er aktuelt.

NS 3600 er fulgt ved utarbeidelse av tilstandsrapporten. Selv om standarden er fulgt, kan det være usikkerheter knyttet til om alt er avdekket.

Bygningen er oppført i 1965, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er imidlertid strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført. Der tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder er det alder som er utslagsgivende. Det behøver derfor ikke nødvendigvis å være behov for å iverksette tiltak da symptomene kun er alder og ikke skader.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Enebolig




















#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK




- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Pipe og ildsted	<a href="#">Gå til side</a>
 Innvendig > Rom Under Terreng	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Vannledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tekniske installasjoner > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Terrengforhold	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>
 Tomteforhold > Septiktank	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Etasje 1 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
 Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	<a href="#">Gå til side</a>

-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Anvendelse

### Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Boligen er 58 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader i forhold til en ny bolig. Det anbefales på generelt grunnlag at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen. Det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid.

## Tilbygg / modernisering

2009	Modernisering	Bad oppe renoveret. Utført av: Vernetjeneste/egeninnsats.
2010	Modernisering	Omisolering loft. Egeninnsats. Soverom oppe pusset opp. Egeninnsats.
2011	Modernisering	Pusset opp gang oppe og montert loftsluke. Egeninnsats.
2012	Modernisering	Pusset opp stue og kjøkken. Egeninnsats. Drenert rundt bolig og etterisolert grunnmur, samt skiftet avløpsrør ut til septiktank. Egeninnsats.
2013	Modernisering	Pusset opp vaskerom. Egeninnsats. Montert luft-til-vann varmepumpe og satt anlegg i drift. Vernetjenteste/egeninnsats.
2014	Modernisering	Etablert bad nede. Flisarbeider er gjort av fagperson, resten er egeninnsats. Etablert soverom/kontor i kjeller. Egeninnsats.
2016	Modernisering	Etablert terrasse m/utekjøkken og paviljong. Utført med egeninnsats.
2018	Garasje	Satt opp garasje. Fagperson/isolert innvendig med egeninnsats.
2019	Modernisering	Utbedret deler av ytterveg i trappenedgang over grunnmur. Egeninnsats.
2023	Modernisering	Påbegynt arbeider med oppussing av kjellerstue. Det er lagt vannbåren varme i klart i gulv (2 soner, mtp. å etablere et rom i kjellerstuen). Fagperson på støping, ellers egeninnsats.

“Alle ovennevnte opplysninger er hentet fra tidligere salgsoppgave.”

## UTVENDIG

### ! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Tak som saltakkonstruksjon i tre, teknet med metall takplater m/taksteinimitasjoner fra ukjent år.

Alle tak bør generelt inspiseres hver vår og høst for å vurdere tilstanden og vurdere tiltak.

Undertak: Forventet levetid på 30 år.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekking og undertak fra ukjent år, men alder og materiale tilsier at over halvparten av levetiden har passert.

## Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt grunnet alder.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall. Taknedløp er nyere.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Gjelder renner og beslag av eldre dato.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger som murkonstruksjon i lettporebetong (ytong), malt og pusset utvendig.  
Øvre del av gavlvegger kledd med liggende kledning.

Kledningen og overflatene ble visuelt undersøkt og kontrollert på kjente utsatte steder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres riss/sprekker i yttervegg for ett hjørne mot veranda og ved mur mot terrassen.

Kledning i øvre del av gavler er værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes ytterligere vedlikehold av kledning og muroverflater. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

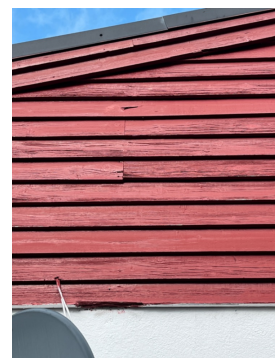
Det anbefales at en fagperson utbedrer de nevnte områdene.



Riss i mur.



Riss i mur.



Værslitt kledning.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Saltak av trekonstruksjoner tekket med stålpanner, visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringdagen, det ble ikke avdekket vesentlige nedbøyninger på befaringdagen ved utvendig inspeksjon fra bakkeplan. Kaldtloft med adkomst fra stige i 1.etg.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstillers dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

På befaringdagen ble det avdekket et område med synlig råteskade i bjelkelag mot etasjene. Det ble målt opp til 21,6 vekt % fukt i materialet. I undertak og andre materialer måles det rundt 17,5 vekt % og er synlige tegn på fukt og svertesopp for deler av loft.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedvarende fuktpåvirkning vil skade ytterligere konstruksjoner over tid. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer av tak / loft.

Det anbefales å undersøke skadeområdet nærmere, samt vurdere utskifting av utvendig beslag. Nærmere undersøkelse anbefales utført av en fagperson.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



Fuktmåling i bjelker rundt skorstein.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Trevinduer med 2- og 3-lags isolerglass, hovedsakelig fra 1988, der isolerglass for ett åpningsvindu og ett fastkarmvindu er skiftet. Isolerglass for disse vinduene er fra 2011 og 2012. Vindu på kjøkken fra 1980.

I kjeller er det trevinduer med 2-lags isolerglass fra 2014 og 2016.

Vinduer ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Forventet levetid for vinduer og ytterdører med glass er 40 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje for mekanisme til enkelte vinduer.

Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående.

### Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder og innsettsdetaljer kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.

Forholdene innebærer økt vedlikeholdsbehov for enkelte vinduer i boligen.

Det anbefales å planlegge vedlikehold og utskifting på sikt.



Værslitt vindu.



Værslitt vindu.



Manglende beslag mot kjellervindu.

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Ytterdør for 1. etasje i treverk med profilert utførelse utvendig.  
Terrassedør i treverk med 2-lags isolerglass fra 1987.  
Ytterdør til kjeller i trevirke med profilert utførelse utvendig.  
Eldre panelt ytterdør til vindfang utenfor kjeller.

Ytterdører ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen.  
Punkterte glass er bare synlige under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringsstidspunktet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør 1. etasje har enkelte bruks- og slitasjemerker.

Terrassedør er noe værslitt og har enkelte slitasje/bruksmerker.  
Kondensmerker registrert.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid på isolerglass er oppnådd, eller nært forestående.

Ytterdør vindfang kjeller er generelt værslitt utvendig og har noe fuktskader i bunn av dørbord. Dør har blitt holdt åpen for å hindre kondens i støpt himling mot veranda.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak siden dørene fungerer i dag, men ut i fra alder kan det være påregnelig med utskiftinger.  
Ytre dør til vindfang for kjeller bør fjernes eller utbedres slik at vindfang har nok ventilering.  
Vedvarende slitasje og manglende utbedringer kan føre til ytterligere vedlikeholdsbehov.  
Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Overbygget inngangsparti med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er innfester i yttervegg og fundamentert på tresøyle til støpt fundament i grunn. Tretrapp til terreng. Rekkverk i malt utførelse.

Delvis overbygget veranda med støpt dekke utkraget fra etasjeskiller, understøttet med søyler og vegger for vindfang i kjeller til terreng. Rekkverk i malt utførelse. På dekke er det lagt plastfliser. Tekking opplyses å være av sveisemembran fra 2009 fra tidligere salgsoppgave.

Terrasse m/paviljong med spaltegulv av terrassebord (rillet) på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert med støpte søylefundamenter i grunn. Levegg og rekkverk i malt utførelse. Fastmontert paviljong. Utekjøkken med kum og benkebeslag i kum, samt blandebatteri som tilkobles hageslange.

Terrasseplattning i hage med spaltegulv av terrassebord på bjelkelag, der bjelkelag er fundamentert på grunn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse i hage med konstruksjoner fundamentert direkte på terreng vil normalt bevege seg som følge av setninger i grunnen og tele.  
Det er utettheter for tekking rundt fester i metall til rekkverk. I vindfang har det oppstått kondens når dører har vært lukket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På veranda bør det tettes rundt fester til rekkverk i støpt dekke.  
Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.



## TG 1 Utvendige trapper

#### Beskrivelse

Utvendige trapper av trevirke.

Trapp ved inngangsparti mangler håndløper. Se nærmere beskrivelser under HMS.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av: Gulv: Fliser. Parkett. Laminat. Vegger: Malte glatte flater. Malt puss/mur/betong. Panelplater. Himlinger: Malte glatte flater. Panel. Formpresset panel m/trestruktur.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller i ytong. Støpt gulv på grunn i kjeller/underetasje. For kjeller ble det målt ca. 11 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og totalavvik på ca. 23 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For kjeller ble det målt ca. 11 mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m og totalavvik på ca. 23 mm.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer.

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Ett-løps teglsteinspipe med pipefornyer (keramisk innerrør med ukjent alder).

I stue er det peisovn m/glass i dør og skiferhelle på gulv.

I kjellerstue er det peisovn m/glass i dør og stålplate på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

I kjeller mangler det tilfredsstillende plate mot gulv foran sotluke.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige tiltak.

Det anbefales alltid at grundige undersøkelser blir utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. I hobbyrom er det gipsplater direkte på mur. I kjellerstue og soverom er det innforet vegg i trevirke / spon.

Det ble målt for fukt i boret hull ved innforet yttervegg mot terreng i soverom og direkte overflatesøk på murvegger i vaskerom og under trapp.

Ved fuktmålinger i soverom registreres det ingen unormale verdier ved målinger med elektroder direkte i svill, men det kan ikke utelukkes fukt i konstruksjonen grunnet alder og oppbygning av konstruksjonen. Ved målinger direkte på mur/yttervegg ved trapp registreres det forhøyede verdier ved overflatesøk.

Det registreres tilfutsventiler i yttervegg.

Konstruksjonen i kjellerstue er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført, ved boret hull registreres det dampsperre i konstruksjonen som i dag er å anse som en risikokonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad vurderes da det registreres forhøyede verdier ved overflatesøk direkte på mur, samt at innforet vegg i kjellerstue er bygget opp med dampsperre.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å holde veggene i rom under terreng under observasjon. Vegger med dampsperre i konstruksjonen kan stenge fukt inne over tid, uten at dette oppdages. Det er verdt å merke at det på befaringstidspunktet ikke ble avdekket forhøyede verdier ved fuktmålinger i trevirke, men avdekket fukt ved overflatesøk direkte på muroverflater. Dette kan skyldes kapillærsug fra grunn.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Støpt trapp til kjeller med laminat på inn- og opptrinn.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Se nærmere beskrivelse under HMS.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Formpressede profilerte innerdører for 1. etasje.

Formpressede glatte innerdører for kjeller med massiv kjerne med unntak av dør til vaskeromsom er lettdør.

## VÅTROM

### ETASJE 1 > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Bad fra 2009/2010. Utført av fagmann for sveisemembran, elektro som vernetjeneste, ellers egeninnsats i følge beskrivelser fra tidligere salgsoppgave.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger og malte overflater for himling.

Det ble ikke avdekket hulrom / bom eller synlige skader av betydning på overflatene. Tilstandsgrad er derfor vurdert til TG1.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med elektriske varmekabler (uten føler) og vannbåren gulvvarme. Sensor for automatisk vannstoppssystem på gulv ved siden av servantinnredning.

Det ble ikke avdekket hulrom / bom eller synlige skader av betydning på overflatene. Tilstandsgrad er derfor vurdert til TG1.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring og deler av banemembran synlig klemt mot sluk.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert over halvparten av forventet levetid og ikke kan dokumenteres.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov på sikt grunnet alder. Innhent dokumentasjon om mulig.



## ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utstyrt med servantinnredning m/heldekkende servanttopp, speilskap m/tilhørende belysning, vegghegt høyskap, vegghegt klosett og dusjhjørne m/dusjopplegg på vegg og svingbare glassdører.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Innbygningssisternen kan ha skjulte feil, mangler eller ukjent materialkvalitet.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Forholdet innebærer at våtrommet kan kreve utbedring grunnet manglende dokumentasjon på membran og innebygget sisterner. Innhent dokumentasjon om mulig.

## ETASJE 1 > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Utstyrt med elektrisk avtrekksvifte og tilluft i dørblad.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## ETASJE 1 > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har vegger i betong / mur og det er ikke praktisk mulig å måle fukt i borret hull (i mdf panel).

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.



Hulltaking foretatt, men vegg er bygget opp av mur.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom enkelt pusset opp med egeninnsats. Ikke oppført som våtrom etter dagens krav.



## UNDERETASJE > VASKEROM

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Baderomsplater og malte pussede flater for vegger. Malt pusset himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres tegn på fukt i murvegger mot terreng, samt blærer i overflatene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen straktiltak nødvendig. Forhold vil normalt oppstå grunnet kapillærsug fra grunn/fundamenter. Det anbefales å benytte diffusjonsåpen maling på murflater.

## UNDERETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv. Ingen oppvarming.

### Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er målt 16 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran ved dør. Dagens krav er 25 mm.

Det er målt motfall fra sluk mot del med trykkank. Forhold gis tilstandsgrad 3.

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Vedvarende avvik kan føre til at vann skader andre bygningsdeler utenfor våtrommet.

Forholdet innebærer mulige utskiftninger på sikt.

Det anbefales å vurdere utbedring av fall med en fagperson.

Estimatet er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

## ! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Plastsluk med klemring og ingen synlig mansjett klemt mot sluk. Synlig smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

I følge tidligere eiers opplysninger er det kun er lagt smøremembran på gulv under fliser, ikke noe oppkant for vegger/terksel. Dette i kombinasjon med motfall fra sluk gir tilstandsgrad 3.

Det var noe kondensvann som lå i hjørnet av vaskerom u/fall til sluk på beforing.

## Konsekvens/tiltak

- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Vann på overflater må unngås. For å fjerne avvik må det etableres membran for alle våtsoner, inkl. våtsone for utslagsvask.

Estimatet er sjablongmessig og basert på generelle erfaringstall.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utstyrt med vaskeromsinnredning med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt stål kum. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin og diverse tekniske installasjoner.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har vegger i betong / mur og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktmåling mot våtsonen. Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.



Fuktsøk innvendig yttervegg / murvegg.

## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Bad fra 2014. Utført med firma for flislegging, ellers egeninnsats i følge tidligere beskrivelser om eiendommen.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Fliser på vegger og panel for himling.

Det ble ikke avdekket hulrom / bom eller synlige skader av betydning på overflatene. Tilstandsgrad er derfor vurdert til TG1.

**Årstill:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu er plassert i våtsonen til badekar.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales at vinduet tildekkes med sprutsikkert glass / plast.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utskiftninger på sikt.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Fliser på gulv. Oppvarming med vannbåren gulvvarme.

**Årstill:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fall er vurdert som tilfredsstillende i dusjsonen, men det er målt avvik på fall utenfor dusjsonen som fraviker fra krav på oppføringstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men forholdet innbærer økt vedlikeholdsbehov.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring og ingen synlig mansjett klemt mot sluk. Synlig smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Forventet levetid for membran er 20 år.

**Årstill:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad vurderes da membran har passert over halvparten av forventet levetid og ikke kan dokumenteres.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov på sikt grunnet alder. Innhent dokumentasjon om mulig.



## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Utstyrt med servanttinnredning m/servanttopp, speil m/integrert belysning, romslig badekar, vegghengt klosett og dusjhjørne m/dusjopplegg på vegg.

**Årstill:** 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Innbygningssisternen kan ha skjulte feil, mangler eller ukjent materialkvalitet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Forholdet innebærer at våtrommet kan kreve utbedring grunnet manglende dokumentasjon på membran og innebygget sisterner. Innhent dokumentasjon om mulig.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Badet har vegger i betong / mur og det er ikke praktisk mulig å måle fukt i borret hull (i mdf panel).

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Ved manglende hulltaking mot våtsone er det fare for at eventuelle skader i veggen ikke avdekkes.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatefuktsøk på tilgjengelige overflater ga normale verdier, men det kan ikke utelukkes skjulte forhold bak konstruksjonen.



## KJØKKEN

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og nedfelt stål 1 1/2 kum.

Utstyrt med integrerte hvitevarer som induksjon platetopp og stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Nisje for dobbel kjøleskap/fryseskap. Automatisk lekkasjevarsler er montert under oppvaskkum.

Det er ikke montert komfyrvakt over kokeplate.

Det registreres normalt vanntrykk med god avrenning fra vannkran.

Innredning fremstår noe slitt for benkeplater og innredninger som vil være normalt med tanke på alderen.



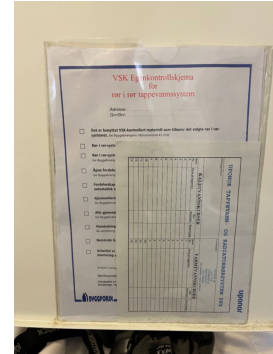
### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkenventilator med utkast på yttervegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlig plast hovedvannledning fra borebrønn til trykktank på vaskerom med stoppekran, reduksjonsventil, avherdingsanlegg, enkelt rensefilter og akkumulatortank.

Synlige vannføringer i plast, rør-i-rør med vannfordelingskap. Nytt fra 2009 og utover.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rørkursene i fordelerskap er ikke merket med kursoversikt.

Dokumentasjon på rørleggerarbeidet foreligger ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes informasjon på kursfortegnelse til rørkursene.

Innhent dokumentasjon på anlegget om mulig.



### TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Synlige avløpsrør i: Plast. Nytt fra 2009 og utover.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist manglende isolering rundt deler av avtrekkskanal på loft.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved manglende isolering rundt avtrekkskanal på kaldtloft vil det være fare for kondens fra rør.

Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer med isolering av rør.

Det anbefales å isolere røret ytterligere for å forhindre fukt / kondens på andre bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



Manglende isolering mot ventilasjonsrør fra bad 1.etg.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Luft-til-vann varmepumpe fra 2011 montert i 2012/2013, der innerdel er plassert på vaskerom. Anlegget er installert av tidligere eier som var VVSfagmann i følge tidligere salgsoppgave.

**Årstall:** 2011      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg. Ca. 300 liter.

**Årstall:** 2012      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

## TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme med åpne forgreninger i nisje på vaskerom. Shuntautomatikk for kurser med fjernstyring fra termostater.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Det blir ikke gitt tilstandsgrad for elektriske anlegg da undertegnede ikke er el.-takstmann.

Hovedsikringsskap med 3-fas overbelastningsvern, overspenningsvern og automatsikringer for kurser. Strømmåler med fjernavlesning. Sikringsskap for kjeller/underetasje med automatsikringer for kurser. Skjult og åpent elektrisk anlegg.

### Merk:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget eller kontroll fra det lokale eltilsynet innenfor de siste 5 år.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2026 Se beskrivelse for samsvarserklæring under.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Nei Deler av arbeider i boligen er utført av tidligere eier som er automatiske. Arbeider ble utført før nye regler om at automatører ikke kunne utføre arbeider på egen bolig. Alle føringer og sikringsskap for kjeller er skiftet med egeninnsats. Arbeider med hovedsikringsskap ble utført av elektriker i regi av to eiere tilbake i tid, men papirer fulgte ikke med.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**  
**Det er ikke fremvist samsvarserklæring for alle elektroarbeider på boligen utover samsvarserklæring for arbeider med beskrivelse:**  
**2021: "Elbil lader i garasje med sikring"**  
**2019: "Strøm til garasjen. Montere skap med kurser til det forskjellige. Stikk og lamper"**  
**2025: "Koble ny kontrollboks pumpe"**  
**2026: "Div elarbeid bolig: Jordfeil på kurs til varmekabel vannrør, byttet varmekabel og fastkoblet med bryter. Feil opplegg til speil og stikk bad 2 etg, lagt ny kabling. Mangel på halvør til kabel mellom hus og garasje. Montert halvør. Montert ny lampe i trappeløp med plejd dimmer. Fjernet gammelt lysopplegg i trapp. Montert ny spotskinne i tak kjellerstue med plejd dimmer. Montert ny lampe i soverom kjeller. Lagt til stikk i kjeller. Lagt opp til stikk på vaskerom til fryser/kjøl. Ny vannpumpe. Koblet opp ny vannpumpe ute."**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, brannilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

# Tilstandsrapport

## Generelt om anlegget

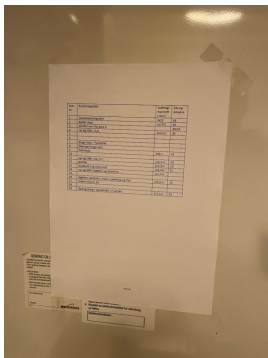
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Takstmann er ikke el.fagmann, teknisk vurdering er begrenset. Da det ikke er fremvist samsvarserklæringer på alle arbeider utført etter 1.1.1999, kreves det iht. NS3600 anbefaling om utvidet elkontroll.



## TOMTEFORHOLD

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. Det er ikke gjort en vurdering av fundamenteringen da det kreves større inngrep i grunnen for å konstatere dette. Eiendommen ligger innenfor et område med leirmasser med grunn av sandstein i følge NGU. Kvikkleire risikoklasse 0 i følge NVE. Mulighet for marin leire.

## TG 1 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Grunnmursplast som utvendig fuktsikring, synlig enkelte steder. Drenering ble fornyet i 2012 i følge tidligere salgsoppgaver.

Det må påregnes å kunne oppstå kappilærsug fra grunnen selv om det har blitt redrenert rundt bolig. Dette må hensyntas ved innredninger i kjeller.

Årstill: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Murt grunnmur av sementblokker, opplyst i tidligere takst.

## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Flat/skrånende tomt.  
Tomten er opparbeidet med stenbelagt innkjørsel ved entré og terrasse i hagen over plen.  
Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på konstruksjonen.  
Fallforholdet rundt boligen bør være på 1:50 opptil en 3 meters avstand fra boligen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tilstandsgrad vurderes da det ikke kan påvises tilfredsstillende fallforhold rundt boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrengforhold bør justeres for å lede overflatevann bort fra grunnmur. Forholdet innebærer økt vedlikeholdsbehov.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige vann- og avløpsledninger i plast, tilkoblet privat borebrønn og privat slamavskiller med spredegrøfter.  
Vann- og avløpsledninger er skifter i regi av tidligere eiere.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

## Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det anbefales å foreta en kontroll av vannkvaliteten.

Påpekte forhold kan utgjøre sikkerhetsrisiko og det anbefales at dette rettes for å redusere risiko for person og helseskader.

Eiendommen ligger innenfor et område med leirmasser med grunn av leirskifer i følge NGU. Mulighet for marin leire.

## Septiktank

### Beskrivelse

Slamavskiller med spredegrøfter/infiltrasjon. Alder er ikke kjent, men anlegg er av eldre dato.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Alder og tilstand er ukjent, men det må forventes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

### Konsekvens/tiltak

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme pålegg fra kommunen om etablering av mini-rensanlegg.

Forholdet innebærer okt vedlikeholdsbehov og mulige utbedringer på sikt.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Innvendige og utvendige trapper mangler tilfredsstillende rekkverk og håndløpere.

Veranda mangler tilfredsstillende høyde på rekkverk.

Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon for radonmålinger.

Grunnet alder på bygget vil det kunne forekomme spor av asbest i skjulte materialer / konstruksjoner, det kan også være fjernet i løpet av de senere årene uten at det foreligger dokumentasjon på dette.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjeheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1	82			82	57
Underetasje	78			78	
<b>SUM</b>	<b>160</b>				<b>57</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>160</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Entré / gang, trapperom, bad, soverom, soverom 2, stue/kjøkken		
Underetasje	Gang m/trapp og lagring under trapp, vaskerom, bad, kjellerstue, soverom		

### Kommentar

Terrasse- og balkongareal (TBA) er medregnet for veranda og terrasse med utgang fra stue 1.etg. Delvis overbygget veranda på ca 15 m<sup>2</sup>.  
Terrasse med paviljong på ca 42 m<sup>2</sup>.

Arealmålingen er utført med laser. Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre. Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt originale tegninger som viser opprinnelig godkjent planløsning for etasje 1. Det kan derfor ikke tas stilling til om planløsningen, slik den fremstår på befaringstidspunktet, er lik godkjent planløsning fra da bygget ble tatt i bruk. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Rom som var godkjent som rom for varig opphold da boligen ble bygd, tilfredsstillere ikke nødvendigvis dagens krav i lover og forskrifter, for eksempel krav til rømning, utsyn og lysforhold. Dette gir en usikkerhet. Kjøper anbefales å kontakte Hole kommune og/eller selger for å avklare før overtakelse.

Det er fremlagt originale tegninger av underetasjen. Der fremkommer det at rom i kjeller er brukt som vaskerom og tidligere vaskerom er brukt som bad, samt at deler av gang ved trapp var brukt som fyrrom tidligere.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Utbedret beslag rundt skorstein i følge eier.  
Elektrikerarbeider - se samsvarserklæring se beskrivelse under elektrisk anlegg.

## Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		5		5	
<b>SUM</b>		<b>5</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1			

### Kommentar

Arealet er lagt inn som BRA-e.  
Innvendig areal er oppmålt på stedet. Redskapsboden er en enkel uisolert bod og er ikke tilstandsvurdert.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger  
*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente tegninger av boden.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje 1		38		38	
<b>SUM</b>		<b>38</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1			

### Kommentar

Garasjen er lagt til som BRA-e, eksternt bruksareal, da denne ligger separat fra boligen med egen inngang.  
Arealet er målt opp fra innside yttervegg til innside yttervegg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger godkjente tegninger av garasjen, som stemmer med dagens bruk. Tegningene er datert 12.04.2017. (Igland Garasjen)

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?  Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Mikkel Degland	Takstingeniør
	Eli Faale	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3310 HOLE	236	146		0	1330.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordlandsveien 25

### Hjemmelshaver

Faale Eli

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen har en landlig og trivelig beliggenhet med nydelig utsikt over Tyrifjorden. Ca 10 minutters kjøring til Sundvollen med blant annet skole, barnehage og nyere dagligvareforretning.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Utgifter til vedlikehold og snøbrøyting må påregnes.

### Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann fra borehull. Vannprøve er ikke foretatt, nærmere undersøkelser anbefales.

### Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp. Eiendom som ikke er tilknyttet offentlig vann og avløp skal ha godkjent separat avløpsanlegg. Det er eiers ansvar at anlegget er riktig dimensjonert og at det fungerer tilfredsstillende. Kjøper oppfordres til å kontrollere anlegget.

### Regulering

LNF-område i nåværende plan.

### Om tomten

Byggegrunn av fjell.  
Flat/skrånende tomt.

# Bygninger på eiendommen

## Redskapsbod



### Anvendelse

### Byggeår

### Kommentar

### Standard

Enkel redskapsbod.

### Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

## Garasje



### Anvendelse

#### Byggeår

2018

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

#### Standard

Normal god standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

#### Vedlikehold

Bygningen fremstår normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig.

### Beskrivelse

Garasje fra 2018 med støpt plate på mark m/drensrist i gulv og murt sokkelmur. Yttervegg som bindingsverkskonstruksjon i tre, kledd med stående tømmermannspanel. I yttervegg er det isolert metall leddport m/elektrisk garasjeportåpner, vinduer med 2-lags isolerglass og standard ytterdør. Tak som saltakkonstruksjon i tre med kaldt loft, teknet med betong takstein og ståltakrenner med nedløpsrør og beslag. Adkomst til kaldt loft via trappeløpet i himling. Garasjerommet opplyses å være fullisolert og har panelet vegger og panelet himling. Innlagt strøm med panelovner for oppvarming. Eget sikringskap med lastbryter og automatsikringer for kurser. Innlagt vann til garasje for utekraner (varmt og kaldt vann) med 45 liters varmtvannsbereder på vegg i garasjerom.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	16.03.2026		Fremvist		Nei
Plantegninger	16.03.2026	Laget av takstmann.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	31.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.05.2026		Gjennomgått		Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.